

도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	865
----------	-----

2012년 6월 26일
도시관리위원회

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
865	2012.06.08	2012.06.14	제238회 정례회 제4차 도시관리위원회 (2012.06.26)	원안 동의

3. 제안이유 및 요지 (도시계획국장 이제원)

가. 제안 이유

- 대상지는 원불교 서울회관 부지로서 지하철 역의 신설 등 기반시설의 설치로 지역여건이 변화되었고, 부지내 자연녹지지역과 제2종일반주거지역이 혼재되어 있어 합리적 조정이 필요하며,
- 흑석역세권 및 흑석지구중심으로서 중심지기능 확보와 원불교 “세계본부 및 역사문화 기념관” 건립을 위하여 지구단위계획(안)이 주민제안 됨에 따라 계획적인 정비를 위하여 도시관리계획(용도지역) 변경 입안함.

나. 주요 요지

- 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		7,240		7,240	100.0	
녹지지역	자연녹지지역	3,043	감) 1,731	1,312	18.1	
주거지역	제2종일반주거지역	4,197	증) 1,731	5,928	81.9	

4. 도시관리계획사항

- 용도지역 : 자연녹지지역, 제2종일반주거지역
- 용도지구 : 역사문화미관지구, 중심지미관지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민의견청취(2012.3.15~4.3) : 없음.
- 구의회 의견청취(2012.4.27) : 의견채택

의 건	조치 결과	비고
▪ 공공기여(문화복지시설) 신축시 기존 노후된 흑석체육센터의 리모델링 등 공공기여도 증대 방안 검토	▪ 체육센터 외관 리모델링을 통해 복합커뮤니티 센터로 조성토록 할 예정임	반영
▪ 기후 온난화에 대비 방수설비 구거 규모 확대 검토	▪ 기존 2.8×2.8m를 이설시 3.0×2.8m로 기 확대하였으므로 추가 확대는 불요	미반영
▪ 흑석뉴타운내 Town-Core 지역의 조망권 축소로 민원 야기되지 않도록 검토	▪ 층수 계획을 당초 21층→15층→12층으로 하향 조정함	반영

- 구도시계획위원회 자문(2012.5.11) : 원안동의

의 건	조치 결과	비고
▪ 건축물 형태, 배치 조정 등을 통하여 통경축 확보 방안 검토	▪ 한강변 통경축 확보 등을 위해 건축물을 현충로변과 평행배치 함	반영
▪ 가감차선 등 대상지 주변 교통대책 재검토	▪ 감속차로, 보도후퇴, 건축한계선 등을 통해 보행환경 증대 및 교통영향 최소화	반영

6. 관련부서 의견

구분	의견	조치 결과	비고
상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> 현충로에 미치는 영향을 최소화 할 수 있도록 교통처리계획 수립 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 램프길이 증대, Round-About 교통처리시스템 등 현충로변 대기차량과 진출입차량 엇갈림 최소화 등 조정 반영 	반영
지구단위 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 한강변 통경축 확보에 유리토록 건축물 배치 검토 흑석역 연결 지하통로는 공공기여로서의 적정성 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 방수설비, 공공보행통로, 건축물 이격배치 및 현충로변 시각적 차폐감 축소와 한강변 통경축 확보 등을 위해 건축물을 현충로변과 평행배치 지하통로를 도시계획시설이 아닌 보행연결 통로로 반영하여 공공기여에서 제외 	반영
도시 디자인	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획중 수변 스카이라인 경관 형성기준이 반영될 수 있도록 조치 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 수변측에 저층(6층), 현충로변에 중층(12층) 배치하여 한강변 스카이라인 형성토록 함 	반영
공원 조성과	<ul style="list-style-type: none"> 공원을 확보하여 부정형의 근린공원을 정형화 하는 것은 바람직하며, 공원내 문화·복지시설은 도시공원위원회 심의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 문화·복지시설 설치시 공원의 경관과 주변시설을 감안하고, 향후 도시공원위원회 심의를 통해 확정토록 하겠음 	반영

7. 도시관리계획 환경성 검토

- 특이사항 없음.

8. 검토보고의 요지 (전문위원 조정래)

- 이 의견청취안은 동작구 흑석동 1-3번지 일대 원불교 부지의 용도지역 가운데 자연녹지지역 3,043㎡ 중 1,731㎡를 제2종일반주거지역으로 변경하는 것으로 동작구청장이 입안하여 결정 요청한 사안임.
- 흑석지구중심 및 흑석역세권인 대상지는 원불교 종교재단 부지로

원불교에서는 대상지에 ‘세계본부 및 역사문화 기념관’ 건립을 추진하고자 대상 부지내 혼재되어 있는 자연녹지지역과 제2종일반주거지역의 토지용도를 합리적으로 조정해 줄 것을 요청하는 사안임.

- 원불교에서 추진하는 ‘세계본부 및 역사문화 기념관’ 건축계획안 및 예상 조감도는 다음과 같음.

대지면적	: 5,928㎡ (건축면적 : 2,129㎡)
연 면 적	: 29,928㎡
건 폐 율	: 35.92%, 용 적 률 : 199.53%
규 모	: 한강변 6층, 현충로변 12층 (지하 5층)



- 용도지역 변경안과 관련하여 제기되는 문제점으로는 용도지역 변경에 대한 공공기여방안, 주변도로 교통대책, 인근 흑석뉴타운에 대한 조망권 훼손 및 한강변 통경축 확보 등임.

- 이에 대해 건축주인 원불교 재단은 용도지역 변경에 대한 공공기여 방안으로 용봉정근린공원에 접한 북서측 부지중 661㎡를 공원으로, 빗물펌프장에 접한 남동측 부지중 566㎡를 방수설비로 조성하여 기부채납하고, 인근 용봉정근린공원에 문화복지시설을 설치하여 건축물로 기부채납하는 등 기준¹⁾ 이상으로 11.7%까지 순부담할 계획이며,

1) 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역으로 변경되는 점을 감안하여 신도시계획운영체계상 공공기여 비율에 따른 용도지역 조정과 연계함.

- 주변도로 교통대책으로는 현재 이용되는 공동출입구를 확장 설치하고, 출입구부터 지하주차장램프 길이를 최대화 하는 등 현충로의 교통문제가 심화되지 않도록 교통개선 대책을 수립하였고,
- 인근 지역에 대한 조망권 훼손을 지양하고자 층수 계획을 당초 21층안에서 12층까지로 하향조정하였고, 수변측에 저층(6층), 현충로변에 중층(12층)을 현충로변과 평행배치함으로써 적절한 한강변 스카이라인이 형성되도록 하였다는 입장임.



- 대상지 서측의 흑석재정비촉진지구와 대상지 우측의 빗물펌프장 흑석위터프론트 사업이 추진되는 등 흑석역세권과 더불어 지역 일대 개발수요가 높아지고 있고, 현재의 용도지역은 지정당시 하천, 구거, 지적선에 맞추다 보니 사용현황과 상이하게 되었으며, 자연녹지지역에 해당하는 원불교 부지는 주차장, 도로 등으로 이용되고 있어, 원불교 건축물을 재건축할 경우에는 대지의 정형화 등을 위해 용도지역 조정은 불가피한 여건임.
- 종합하면, 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역으로 용도지역을 변경할 경우 지역사회에 기여할 수 있는 문화·복지시설, 방수설비 등으로 공공기여 방안을 강구하고 있고, 건축물 층수도 경관을 고려하여 하향 조정하였다는 점을 감안할 때, 금번 도시관리계획 변경은 불가피하다고 사료됨.

9. 질의 및 답변 요지

- 생략

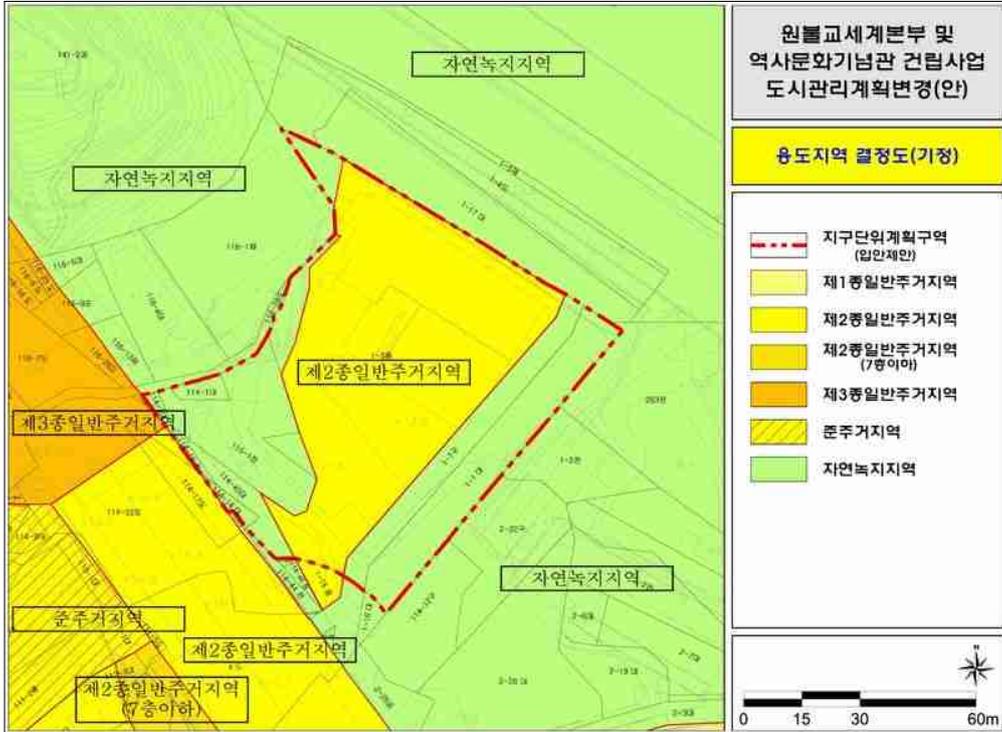
10. 토론 요지

- 생략

11. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

도시관리계획(용도지역) 변경결정도(안)

□ 기 정



□ 변 경



도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

[동작구 흑석동 1-3번지 일대(원불교 부지)]

의안 번호	865
----------	-----

제출년월일 : 2012년 6월 8일
제출자 : 서울특별시

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

- 자연녹지지역 → 제2종일반주거지역

2. 입안내용

- 도시관리계획 용도지역 변경결정(안)

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		7,240		7,240	100	
녹지지역	자연녹지지역	3,043	감) 1,731	1,312	18.1	
주거지역	제2종일반주거지역	4,197	증) 1,731	5,928	81.9	

3. 입안사유

- 대상지는 원불교 서울회관 부지로서 지하철 역의 신설 등 기반시설의 설치로 지역여건이 변화되었고, 부지내 자연녹지지역과 제2종일반주거지역이 혼재되어 있어 합리적 조정이 필요하며,
- 흑석역세권 및 흑석지구중심으로서 중심지기능 확보와 원불교 “세계본부 및 역사문화 기념관” 건립을 위하여 지구단위계획(안)이 주민제안 됨에 따라 계획적인 정비를 위하여 도시관리계획(용도지역) 변경 입안함

4. 도시관리계획사항

- 자연녹지지역, 제2종일반주거지역
- 역사문화미관지구, 중심지미관지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

○ 주민 의견청취 사항

- 공람기간 : 2012. 3. 15 ~ 4. 3
- 제출의견 : 제출된 내용 없음

○ 구의회 의견청취

- 일 시 : 2012. 4. 27
- 결 과 : 원안채택

의 건	조치 결과	비고
•공공기여(문화복지시설) 신축시 기존 노후된 흑석체육센터의 리모델링 등 공공기여도 증대 방안 검토	•체육센터 외관 리모델링을 통해 복합커뮤니티 센터로 조성토록 할 예정임	반영
•기후 온난화에 대비 방수설비 구거 규모 확대 검토	•기존 2.8×2.8m를 이설시 3.0×2.8m로 기 확대하였으므로 추가 확대는 불요	미반영
•흑석뉴타운내 Town-Core 지역의 조망권 축소로 민원 야기되지 않도록 검토	•층수 계획을 당초 21층→15층→12층으로 하향 조정함	반영

○ 구도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2012. 5. 11
- 결 과 : 자문동의

의 건	조치 결과	비고
•건축물 형태, 배치 조정 등을 통하여 통경축 확보 방안 검토	•한강변 통경축 확보 등을 위해 건축물을 현충로변과 평행배치 함	반영
•가감차선 등 대상지 주변 교통대책 재검토	•감속차로, 보도후퇴, 건축한계선 등을 통해 보행환경 증대 및 교통영향 최소화	반영

6. 관련부서 검토의견

구분	의 건	조치 결과	비고
상업 기획단	<ul style="list-style-type: none"> 현충로에 미치는 영향을 최소화 할 수 있도록 교통처리계획 수립 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 램프길이 증대, Round-About 교통처리시스템 등 현충로변 대기차량과 진출입차량 엇갈림 최소화 등 조정 반영 	반영
자연위 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 한강변 통경축 확보에 유리토록 건축물 배치 검토 흑석역 연결 지하통로는 공공기여로서의 적정성 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 방수설비, 공공보행통로, 건축물 이격배치 및 현충로변 시각적 차폐감 축소와 한강변 통경축 확보 등을 위해 건축물을 현충로변과 평행배치 지하통로를 도시계획시설이 아닌 보행연결 통로로 반영하여 공공기여에서 제외 	반영
도시 디자인	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획중 수변 스카이라인 경관 형성기준이 반영될 수 있도록 조치 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 수변측에 저층(6층), 현충로변에 중층(12층) 배치하여 한강변 스카이라인 형성토록 함 	반영
공원 조성과	<ul style="list-style-type: none"> 공원을 확보하여 부정형의 근린공원을 정형화 하는 것은 바람직하며, 공원내 문화·복지시설은 도시공원위원회 심의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 문화·복지시설 설치시 공원의 경관과 주변시설을 감안하고, 향후 도시공원위원회 심의를 통해 확정토록 하겠음 	반영

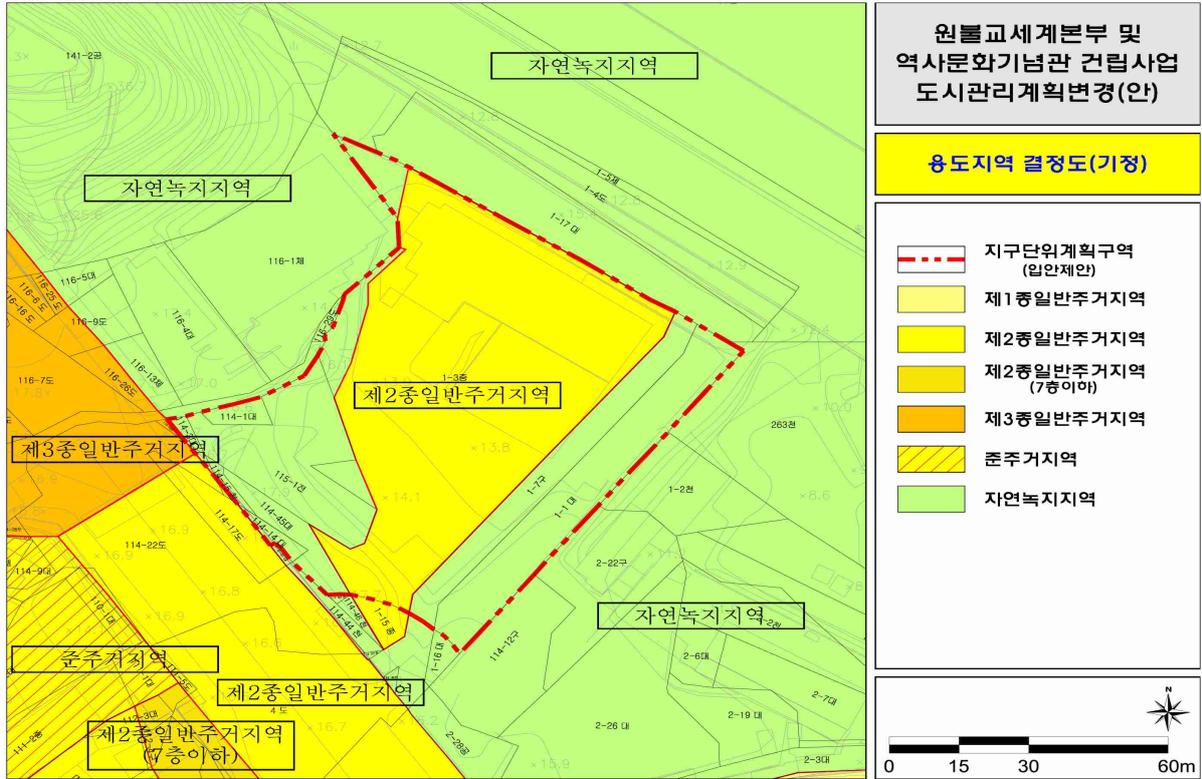
7. 도시관리계획 환경성 검토 결과

○ 특이사항 없음

붙 임 : 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 결정 도면 각 1 부.

□ 도시관리계획(용도지역) 결정 도면

○ 기 정



○ 변경

